



Revision Ortsplanung

GEMEINDEBAUREGLEMENT GIFFERS

Dossier für die öffentliche Auflage

Bearbeitet von: Massimiliano Di Leone

13010-GBR-def-180912.docx- MDL-md

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
Artikel 1 Zweck	5
Artikel 2 Rechtliche Grundlagen	5
Artikel 3 Verbindlichkeit	5
Artikel 4 Abweichungen	5
II. ZONENVORSCHRIFTEN	6
Artikel 5 Abstände	6
Artikel 6 Detailerschliessungsbewilligung	6
Artikel 7 Erschliessungsstrassen	6
Artikel 8 Energie	6
Artikel 9 Harmonisierungssperimeter	7
Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte	8
Artikel 11 Archäologische Perimeter	8
Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)	9
Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals	9
Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer	10
Artikel 15 Naturgefahren	10
Artikel 16 Belastete Standorte	12
Artikel 17 Kernzonen 1 und 2 (KZ 1 und 2)	13
Artikel 18 Wohnzone schwacher Dichte (WS)	14
Artikel 19 Wohnzone mittlerer Dichte (WM)	15
Artikel 20 Mischzone (MZ)	16
Artikel 21 Arbeitszone (AZ)	17
Artikel 22 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) 1, 2 und 3	18
Artikel 23 Freihaltezone (FZ)	18
Artikel 24 Landwirtschaftszone (LZ)	19
Artikel 25 Naturschutzperimeter (NSP)	20
Artikel 26 Trockensteinmauern	20
Artikel 27 Grundwasserschutzzone S	20
Artikel 28 Waldareal	20
III. ANDERE VORSCHRIFTEN	21
Artikel 29 Parkierung	21
Artikel 30 Bauten an Hanglage	21
Artikel 31 Erschliessungsbeiträge, Gebühren	22
IV. STRAFBESTIMMUNGEN	23
Artikel 32 Widerhandlungen	23
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
Artikel 33 Aufhebung	24
Artikel 34 Inkrafttreten	24
VI. GENEHMIGUNG	25

ANHANG

Anhang 1: Besondere Vorschriften für geschützten Bauten Kulturgüter

Anhang 2: Inventar der geschützten Gebäuden

Anhang 3: Grenzabstände für Gehölze ausserhalb des Waldareals

Anhang 4: Bedingungen über die Übernahme von Quartierstrassen durch die
Gemeinde

Anhang 5: Abkürzungen

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Gemeindebaureglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Bauten sowie der übrigen Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

- > das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 und seine Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- > das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 und sein Ausführungsreglement (RPBR) vom 1. Dezember 2009
- > das kantonale Strassengesetz (StrG) vom 15. Dezember 1967 und sein Ausführungsreglement (ARStrG) vom 7. Dezember 1992
- > das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (KGSG) vom 7. November 1991 und sein Ausführungsreglement (ARKGSG) vom 17. August 1997
- > sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Beschlüsse und Richtlinien, welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen

Artikel 3 Verbindlichkeit

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

Der Zonennutzungsplan und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

Artikel 4 Abweichungen

Abweichungen von Plänen und dazugehörenden Vorschriften können durch die jeweils zuständige Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahren gemäss RPBG und RPBR zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 5 Abstände

1. Strassen

Die Strassenbaugrenzen gemäss Strassengesetz sind als minimale Grenzabstände zu betrachten. Im Rahmen eines Detailbebauungsplanes können Strassenbaugrenzen aus städtebaulichen oder ästhetischen Gründen definiert werden.

Sie betragen in der Regel für:

- > Erschliessungsstrassen, 8.00 m ab Achse
- > Sammelstrassen, 10.00 m ab Achse

Sind keine speziellen Strassenbaulinien gemäss anderen Planungen festgelegt, so gelten die Abstände laut Strassengesetz.

2. Waldareal

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsehen.

3. Gehölze ausserhalb des Waldareals

Die im Anhang 3 definierten Grenzabstände für Gehölze ausserhalb des Waldareals sind anwendbar.

Artikel 6 Detailerschliessungsbewilligung

Im Zonennutzungsplan sind die Sektoren bezeichnet, die einer Detailerschliessungsbewilligungspflicht unterstellt sind. Baubewilligungen werden in diesen Sektoren nur auf der Grundlage einer bewilligten Detailerschliessung erteilt.

Artikel 7 Erschliessungsstrassen

Für eine Übernahme einer privaten Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde gelten die Bedingungen im Anhang 4 des Gemeindebaureglementes.

Artikel 8 Energie

1. Neue Gebäude

Neubauten haben ihren Wärmebedarf hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu decken.

2. Bestehende Gebäude

Beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und Warmwasser) in bestehenden Gebäuden ist deren Wärmebedarf für Brauchwasser hauptsächlich durch erneuerbare Energien (inklusive Wärmeverbünde und Abwärme) zu decken.

Massnahmen können nur so weit angeordnet werden, als sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind.

3. Solaranlagen

Das Verfahren bezüglich der Solaranlagen ist durch das Bundesrecht (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV) und das kantonale Recht (Art. 85 Abs. 1 Bst. f und Art. 87 Abs. 3 RPBR) geregelt. Im Übrigen ist die Richtlinie über die architektonische Integration von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) anwendbar.

Artikel 9 Harmonisierungsperimeter

1. Vorschriften

Gebiete, in denen Harmonisierungsmassnahmen zur Anwendung kommen, haben zum Ziel den Nahbereich geschützter Bauten zu bewahren. Diese Gebiete sind im Zonennutzungsplan bezeichnet.

- a) Die Platzierung eines Neubaus muss sicherstellen, dass die Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude gewährleistet ist.
Anbauten bestehender Gebäude dürfen die Ansicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Gebäude nicht beeinträchtigen.
- b) Material und Farben der Neubauten und Anbauten bestehender Gebäude müssen auf das geschützte Gebäude abgestimmt sein.
Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer muss zurückhaltender sein, als die des geschützten Gebäudes.
- c) Nur geringfügige Änderungen der Topographie des natürlichen Terrains sind zugelassen. Die Platzierung und Grösse der Neu- oder Anbauten sind diesen Gegebenheiten anzupassen:
 - 1. Bei einem mittleren Gefälle von bis einschliesslich 6° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.50 m
 - 2. Bei einem mittleren Gefälle von über 6° und bis einschliesslich 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Terrainverlauf nicht grösser sein als 0.80 m
 - 3. Bei einem mittleren Gefälle von mehr als 9° darf die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und fertig gestaltetem Bodenverlauf nicht grösser als 1.00 m
 - 4. Die Neigung von Böschungen darf nicht steiler sein als eine Linie im Verhältnis 1:3 (1=Vertikalmass, 3=Horizontalmass)
- d) Sollte es notwendig sein die Auswirkungen des Neu- oder Anbaus auf ein geschütztes Gebäude abzuschwächen, müssen landschaftsgestalterische Massnahmen, durch das Pflanzen einheimischer Baumarten, ergriffen werden.
- e) Sollte das betreffende Grundstück Teil einer Bauzone sein, gelten zusätzlich folgende Vorschriften:
 - > Die Firsthöhe eines Neu- oder Anbaus darf die Fassadenhöhe der umgebenden geschützten Gebäudes nicht überragen
 - > Die Platzierung eines Neubaus ist nicht auf dem Grundstück des geschützten Gebäudes gestattet und auf benachbarten Grundstücke nur in geringstmöglicher Distanz zu den Grundstücksgrenze, die nicht an die, des geschützten Gebäudes grenzen
 - > Anbauten, in Richtung geschützter Gebäude, sind nicht gestattet

2. Vorprüfungsgesuch

Vor jedem Baugesuch muss eine informelle Voranfrage beim Amt für Kulturgüter schriftlich eingereicht werden.

Artikel 10 Geschützte Gebäude und Kulturobjekte

1. Schutzzumfang

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die für die geschützte Kulturgüter anwendbare Schutzkategorie. Das Verzeichnis der geschützten Objekte, sowie eine Zusammenstellung der Vorschriften für bauliche Eingriffe an diesen Objekten, befinden sich in Anhang 2.

Kategorie 3 Der Schutz umfasst:

- > die Gebäudehülle (Fassade und Dach)
- > die innere Tragkonstruktion
- > die allgemeine Anordnung des Grundrisses

Kategorie 2 Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 3:

- > Die Dekorelemente der Fassade; insbesondere Natursteine, alte Fenster und Türen, Schilder sowie künstlerische Schreiner-, Maler- und Schmiedarbeiten
- > Die allgemeine Raumaufteilung und die repräsentativsten Elemente der Innenausstattung (Täferungen, Decken und Fussböden)

Kategorie 1 Der Schutz umfasst zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2:

- > Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die kunsthandwerklich oder kunsthistorisch von Bedeutung sind

2. Aussengestaltung

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzzumfang, unabhängig der Schutzkategorie gemäss KGSG, ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern, usw.).

3. Besondere Vorschriften für geschützte Gebäude

Die besonderen Vorschriften den Schutzzumfang geschützter Gebäude betreffend, werden im Anhang 1 des Reglements nach Kategorien aufgeführt. Diese Vorschriften sind Bestandteil des Gemeindebaureglements.

4. Verfahren

Für alle Bau- und Renovationsarbeiten ist die Vorprüfung gemäss RPBG (Art. 137) obligatorisch.

Artikel 11 Archäologische Perimeter

1. Verfahren

Für jeden Neubau oder Änderung an bestehenden Gebäuden sowie für jede Änderung am natürlichen Gelände in einem archäologischen Perimeter gemäss dem Zonennutzungsplan nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) Kontakt auf.

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt in diesen Perimetern gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) Sondierungen und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich die Bestimmungen vom KGSK (Art. 35) und vom RPBG (Art. 72 bis 76) vorbehalten.

2. Sondierungs- und Grabarbeiten

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt in diesen Perimetern gemäss KGSG (Art. 37 bis 40) Sondierungen und Grabungsarbeiten durchzuführen. Zudem sind namentlich

die Bestimmungen vom KGSK (Art. 35) und vom RPBG (Art. 72 bis 76) vorbehalten.

3. Meldepflicht

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden (Art. 34 KGSG).

Artikel 12 Historische Verkehrswege (IVS-Objekte)

1. Schutzkategorien

Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten historischen Verkehrswege aufgeführt. Der Schutzzumfang für die Schutzkategorie 2 umfasst:

- > den historischen Verlauf
- > die wegsäumenden Baumreihen und Hecken
- > die Böschungen und Gräben
- > das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, traditionelle Einfriedungen usw.)

2. Ausbauarbeiten

Ausbauarbeiten, welche die Erschliessungsfunktion eines Weges sicherstellen (Verbreiterung, Stabilisierung), und die Erstellung sowie den Ausbau eines Trottoirs sind zugelassen.

3. Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 13 Gehölze ausserhalb des Waldareals

1. Schutzziel

Ausserhalb der Bauzone sind alle Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Dickichte und Feldgehölze) von ökologischem und landschaftlichem Interesse gemäss NatG geschützt.

Innerhalb der Bauzone sind die im Zonennutzungsplan aufgeführten Gehölze geschützt.

Die Bestimmungen gemäss den Artikeln 72 bis 76 RPBG sind anwendbar.

2. Pflegepflicht

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels periodisch abschnittsweise zurückzuschneiden oder zu durchforsten.

Im Siedlungsgebiet sind die Hecken mindestens alle 3 Jahre, spätestens aber beim Erreichen von einer Höhe von 3.00 m zurückzuschneiden. Pro Jahr darf höchstens ein Drittel der Gesamtlänge der Hecke, wenn nichts anderes vorgeschrieben wird, auf den Stock zurückgeschnitten werden.

3. Beseitigungsverbot

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

Das Beseitigen eines geschützten Naturobjektes im Falle von Krankheitsbefall, Sicherheitsrisiken oder übergeordneten Interessen, untersteht gemäss Art. 22 NatG einer Ausnahmegewilligung und der Bewilligung der Gemeinde, respektive der kantonalen Behörde.

4. Ersatzpflanzung

Der Ersatz wird am gleichen Standort oder an einer anderen geeigneten Stelle, möglichst in einem Renaturierungsperimeter innerhalb der Gemeinde festgelegt. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.

Artikel 14 Raumbedarf der Gewässer

1. Raumbedarf der Gewässer

Der Raumbedarf der Gewässer, welcher vom Staat gemäss den kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 36a GSchG und Art. 41 a und b GSchV) rechtlichen Grundlagen festgelegt wird, ist im ZNP dargestellt.

Ist der minimale Raumbedarf der Gewässer nicht im Zonenplan festgelegt, so beträgt er 20.00 m ab dem mittleren Hochwasserstand. Bei eingedolten Gewässern werden diese 20.00 m ab der Achse des Bauwerkes gemessen.

Die Nutzung und die Bewirtschaftung des Raumbedarfs der Gewässer müssen den Vorschriften der kantonalen (Art. 25 GewG und Art. 56 GewR) und eidgenössischen (Art. 41 c GSchV) gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

Bauten müssen einen Mindestabstand von 4.00 m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs der Gewässer einhalten. Leichte Umgebungsarbeiten, wie beispielsweise Parkplätze, Gärten, Erschliessungsstrassen, usw. sind zwischen dem Raumbedarf der Gewässer und dem Bauabstand zulässig, sofern der Durchgang mit Baumaschinen nicht behindert wird, namentlich im Fall eines Eingriffs beim Gewässer.

2. Nicht konforme Gebäude und Anlagen innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer

In der Bauzone rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befinden, unterliegen der Besitzstandgarantie, welche in den Artikeln 69ff RPBG geregelt wird. Ausserhalb der Bauzone gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundesrechts (Art. 16ff und Art. 24ff RPG und Art. 34ff RPV). Ebenso sind die Vorschriften von Artikel 41 c GSchV anwendbar.

Artikel 15 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

- > In denen sich zahlreiche Personen aufhalten
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können
- > Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

- > Muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden
- > Können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden

3. Zone mit Restgefährdung

Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von

aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

- 4. Zone mit geringer Gefährdung** Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden. Sensible Objekte benötigen:
- > die Durchführung einer ergänzenden Studie
 - > besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst

- 5. Zone mit mittlerer Gefährdung** Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:
- > Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen
 - > Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt
 - > Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien

- 6. Zone mit erheblicher Gefährdung** Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:
- > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten
 - > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten
 - > Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

- > Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse, vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden
- > Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen). Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken)
- > Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen
- > Gewisse Bauten von geringer Bedeutung gemäss Art. 85 RPBR, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird

7. Gefahrenhinweiszone

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch die Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Artikel 16 Belastete Standorte

Bau-, Renovierungs- oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 des Gesetzes über belastete Standorte (AltlastG) unterstellt.

Das Amt für Umwelt ist ermächtigt, das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) anzufordern.

B. SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 17 Kernzonen 1 und 2 (KZ 1 und 2)

- | | |
|---|---|
| 1. Nutzung | Die Kernzonen 1 und 2 sind für das Wohnen, für Dienstleistungsbetriebe, bestehende Landwirtschaftsbetriebe sowie für Kleingewerbe mit geringen Emissionen bestimmt. |
| 2. Bauweise | offen |
| 3. Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |
| 4. Geschossflächenziffer | maximal 1.60 |
| | <p>Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.25 für Flächen zugeteilt, die ausschliesslich zur Nutzung als unterirdische Einstellhalle bestimmt sind. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Übertragungen der Ausnützung im Sinne von Art. 131 RPBG sein.</p> |
| 5. Überbauungsziffer | nicht anwendbar |
| 6. Grenzabstand | $A = h/2$, mindestens 4.00 m |
| 7. Höhen | KZ 1: $h = \text{max. } 15.00 \text{ m}$, $F_h = \text{max. } 12.00 \text{ m}$
KZ 2: $h = \text{max. } 13.00 \text{ m}$, $F_h = \text{max. } 10.00 \text{ m}$ |
| 8. Besondere Bestimmungen | Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Vorschriften gemäss Artikel 9 Abs. 1b und 1c des Gemeindebaureglements sind anwendbar. |
| 9. Perimeter mit Spezialvorschriften | Für die im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimetern sind folgende Spezialvorschriften anwendbar: |
| | <p>Gräffet > Es ist auf eine gesamthaft einheitliche Lage, Ausrichtung und Verteilung der verschiedenen Hauptbauten zu achten</p> <p>> Die Terrainveränderungen im Hang sind behutsam vorzusehen. Im Falle von grösseren Abgrabungen, die sich nur schlecht ins Landschaftsbild integrieren lassen, sind andere Lösungen vorzuziehen (z.B. Terrassierung des Geländes)</p> <p>> Bei der Erschliessung des Sektors ist speziell auf eine bedürfnisgerechte Gestaltung der Fusswegverbindungen zu achten (z.B. Steigungen der Rampen)</p> |

Artikel 18 Wohnzone schwacher Dichte (WS)

1. **Nutzung** Die Wohnzone schwacher Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe innerhalb von Einzelwohnhäusern sind zulässig (z.B. Büros, Praxen, Salons, usw.).
2. **Bauweise** offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
4. **Geschossflächenziffer** maximal 1.00 für freistehende Einzelwohnhäuser
maximal 1.15 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
5. **Überbauungsziffer** nicht anwendbar
6. **Granzabstand** $A = h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Höhen** $h = 9.50$ m
 $F_h = 7.50$ m
8. **Besondere Bestimmungen** Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Vorschriften gemäss Artikel 9 Abs. 1b und 1c des Gemeindebaureglements sind anwendbar.
9. **Perimeter mit Spezialvorschriften** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:
 - Flüelimatta** > Höhen: $h = 8.50$ m, $F_h = 6.50$ m
 - > Flachdächer sind nur für eingeschossige Klein- und Anbauten zulässig
 - > Entlang der Erschliessungsstrasse muss ein 1.00 m breiter Gehweg erhalten bleiben
 - > Parkplätze, Abstellflächen und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

Artikel 19 Wohnzone mittlerer Dichte (WM)

1. **Nutzung** Die Wohnzone mittlerer Dichte ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Kleine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Praxen, Salons, usw.) sind zulässig.
2. **Bauweise** offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES II
4. **Geschossflächenziffer** maximal 1.40

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.25 für Flächen zugeteilt, die ausschliesslich zur Nutzung als unterirdische Einstellhalle bestimmt sind. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Übertragungen der Ausnützung im Sinne von Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer** nicht anwendbar
6. **Grenzabstand** $A = h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Höhen** $h = 12.00$ m
 $F_h = 9.00$ m
8. **Besondere Bestimmungen** Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Vorschriften gemäss Artikel 9 Abs. 1b und 1c des Gemeindebaureglements sind anwendbar.
8. **Perimeter mit Spezialvorschriften** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:
 - a) **Flüelimatta**
 - > Höhen: $h = 10.00$ m, $F_h = 7.00$ m
 - > Flachdächer sind nur für eingeschossige Klein- und Anbauten zulässig
 - > Entlang der Erschliessungsstrasse muss ein 0.75 m Gehweg erhalten bleiben
 - > Parkplätze, Abstellflächen und Wege müssen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden

Artikel 20 Mischzone (MZ)

1. **Nutzung** Die Mischzone ist für das Arbeiten (Gewerbe-, Dienstleistungs-, bestehende Landwirtschafts- und Verwaltungsbetriebe ohne gesundheits- und umweltgefährdende Emissionen) sowie für das Wohnen bestimmt.
2. **Bauweise** offen
3. **Lärmempfindlichkeitsstufe** ES III
4. **Geschossflächenziffer** maximal 1.50

Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.25 für Flächen zugeteilt, die ausschliesslich zur Nutzung als unterirdische Einstellhalle bestimmt sind. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Übertragungen der Ausnützung im Sinne von Art. 131 RPBG sein.
5. **Überbauungsziffer** nicht anwendbar
6. **Grenzabstand** $A = h/2$, mindestens 4.00 m
7. **Höhen** $h = 12.00$ m
 $F_h = 9.00$ m
8. **Besondere Bestimmungen**
 - a) Es sind nur Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ohne nächtliche Lärmemissionen zugelassen.
 - b) Der Anteil an Arbeitsflächen beträgt mindestens 15% der Geschossfläche jedes Gebäudes.
 - c) Die Bauart, das Volumen, die Dachform, die Farben und die Baumaterialien von neuen, umgebauten und renovierten Gebäuden sowie deren Umgebungsgestaltung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
9. **Perimeter mit Spezialvorschriften** Für den im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeter sind folgende Spezialvorschriften anwendbar:

- Brüggershaus**
- > Zusätzliche Nutzung: Verkauf
 - > Für das bestehende Hochhaus $h = 30.00$ m

Artikel 21 Arbeitszone (AZ)

- | | |
|--|---|
| 1. Nutzung | Die Arbeitszone ist bestimmt für Fabrikations-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelsbetriebe sowie deren Lagerflächen. |
| 2. Bauweise | offen |
| 3. Lärmempfindlichkeitsstufe | ES IV |
| 4. Volumenziffer | 6.5 m ³ /m ² |
| 5. Überbauungsziffer | nicht anwendbar |
| 6. Grenzabstand | A = h/2, mindestens 4.00 m |
| 7. Höhen | h = 13.00 m
Fh = 9.00 m |
| 8. Besondere Bestimmungen | <p>a) Eine Wohnung zur Beaufsichtigung der Betriebe ist nur für an den Standort gebundenes Betriebs- oder Überwachungspersonal zulässig und muss innerhalb des Betriebsgebäudes, unmittelbar an oder auf demselbigen erstellt werden. Entsprechend dem Art. 54 Abs. 3 RPBG können die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.</p> <p>b) Das Erdgeschoss darf nicht nur für Wohnzwecke genutzt werden.</p> |

Artikel 22 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) 1, 2 und 3

- 1. Nutzung** Die Zonen von allgemeinem Interesse sind für öffentliche Bauten und Anlagen oder solche, die im öffentlichen Interesse stehen bestimmt.
- ZAI 1:
Sektor I : Kirche, Friedhof, Parkplätze und Gemeindeverwaltung
Sektor II: Alters- und Pflegezentrum
Sektor III: Sportanlage, Schule, Parkplätze und öffentliche Bauten
Sektor IV: Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen
- ZAI 2: Bauten für Sport- und Schiessanlagen
- ZAI 3: Öffentliche oder private Bauten im öffentlichen Interesse (Asylzentrum Guglera)
- 2. Bauweise** offen
- 3. Lärmempfindlichkeitsstufe** ZAI 1: ES II
ZAI 2: ES III
ZAI 3: ES III
- 4. Geschossflächenziffer** maximal 1.60
- Es wird eine zusätzliche GFZ von 0.25 für Flächen zugeteilt, die ausschliesslich zur Nutzung als unterirdische Einstellhalle bestimmt sind. Dieser Wert kann nicht Gegenstand von Übertragungen der Ausnützung im Sinne von Art. 131 RPBG sein.
- 5. Überbauungsziffer** nicht anwendbar
- 6. Grenzabstand** $A = h/2$, mindestens 4.00 m
- 7. Höhen** ZAI 1: $h = 15.00$ m, $F_h = 13.00$ m
ZAI 2: $h = 5.00$ m
ZAI 3: $h = 20.00$ m
- 8. Besondere Vorschriften für die ZAI 1** Neubauten innerhalb der ZAI 1 müssen sich in ihrer Gestaltung auf die umgebenden geschützten Gebäude beziehen und sie zur Geltung bringen. Ansichten und Aussichten sowie Nahumgebung und Geländeverlauf der geschützten Gebäude sollen nicht beeinträchtigt werden. Die Vorschriften gemäss Artikel 9 Abs. 1b und 1c des Gemeindebaureglements sind anwendbar.

Artikel 23 Freihaltezone (FZ)

- 1. Nutzung** Die Freihaltezone dient der Schaffung oder Erhaltung von Grünflächen.
- 2. Besondere Bestimmungen** Es sind nur Kleinbauten und Aussenanlagen, die mit der Freihaltezone vereinbar sind, zulässig.

Artikel 24 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1. Nutzung**

Die Landwirtschaftszone umfasst die Grundstücke, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Garten- oder Weinbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden, oder im Gesamtinteressen landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
- 2. Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES III
- 3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen**

Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.
- 4. Verfahren**

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder einer Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs- Umwelt- und Baudirektion (RUBD), mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen.

Artikel 25 Naturschutzperimeter (NSP)

Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz verschiedener Gebiete. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieses Gebietes aus.

Dies sind insbesondere folgende Gebiete:

- a) Auengebiet Ärgera „Plasselb-Marly“ (Objekt Nr. 61), das im „Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung“ aufgeführt ist und die Objekte von kantonaler und lokaler Bedeutung
- b) Trockenwiesen und -weiden

Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.

Davon ausgenommen sind Arbeiten:

- > zur Erhaltung, zum Unterhalt und zur Verbesserung des Biotops
- > für eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit zur Erhaltung des Gebiets
- > zur wissenschaftlichen Erforschung
- > zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht

Artikel 26 Trockensteinmauern

Im Zonennutzungsplan sind alle geschützten Hohlwege und Trockensteinmauern aufgeführt. Der Schutzzumfang umfasst:

- > den Fortbestand der Mauer in ihrem Zustand
- > die Erhaltung der Hecke und der Bäume in gutem Zustand
- > die Erhaltung der Gestalt der Böschungen

Die nötigen Unterhaltsmassnahmen für den Fortbestand des Lebensraums sind umzusetzen.

Artikel 27 Grundwasserschutzzone S

Die Grundwasserschutzzonen bezeichnen Gebiete für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen.

Artikel 28 Waldareal

Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

III. ANDERE VORSCHRIFTEN

Artikel 29 Parkierung

Bei Neubauten, Vergrößerungen und Umnutzungen muss die Grundeigentümerschaft auf ihrem Grundstück eine gemäss der nachfolgend aufgeführten Tabelle bestimmte Zahl Parkfelder einrichten. Der berechnete Wert wird auf die nächsthöhere Einheit aufgerundet.

Nutzungen	Personenwagen	Velos
Einzelwohnhäuser (nach Art. 55 und 56 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m ² BGF (Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281), mindestens jedoch 1 Parkfeld pro Wohneinheit.	--
Mehrfamilienhäuser (nach Art. 57 RPBR)	1 Parkfeld pro 100 m ² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung plus 10% für Besucher	1 Abstellfeld pro Zimmer
Übrige Nutzungen	Anzahl Parkfelder nach VSS-Norm SN 640 281	Nach VSS-Norm SN 640 065

Die Abstellanlagen für den leichten Zweiradverkehr werden in Übereinstimmung mit der VSS-Norm SN 640 065 errichtet; sie müssen in Bezug auf Sicherheit sowie Schutz vor Diebstahl und vor Witterung den Vorgaben der VSS-Norm SN 640 066 entsprechen.

Die Anzahl Parkfelder und/oder die Bemessungsregeln gemäss Detailbebauungsplan haben Vorrang vor der im vorliegenden Reglement vorgesehenen Anzahl Parkfelder (Art. 65 Abs. 2 Bst. c RPBG).

Die Bestimmungen der SIA-Norm SN 521 500 über hindernisfreie Bauten ist anwendbar. Die Parkfelder, die für Besucher mit Behinderungen reserviert sind, werden zusätzlich zu den Parkfeldern für Besucher nach VSS-Norm gezählt.

Für motorisierte Zweiräder kann ein zusätzliches Parkierungsangebot vorgesehen werden, das jedoch nicht mehr als 5 % des gesamten Parkierungsangebots für Personenwagen ausmachen darf.

Artikel 30 Bauten an Hanglage

Bei Bauten am Hang wird für die Fassadenhöhe F_h talseitig ein Zuschlag von 1.00 m gewährt. Als Hang gilt ein gewachsenes Terrain mit einer Neigung ab 10%, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.

Artikel 31 Erschliessungsbeiträge, Gebühren

Die Gemeinde ist ermächtigt Bearbeitungs- und Erschliessungsgebühren aufgrund eines Gebührenreglementes zu erheben.

Die Nutzung des Regenwassers für die Haustechnik oder Anlagen (z. B Spülkasten der WC-Anlagen), welches in das Abwassernetz abfließt, ist ebenfalls gebührenpflichtig und muss mit einem Zähler erfasst werden.

IV. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 32 Widerhandlungen

Übertretungen dieses Reglements werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 33 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- > alle Bestimmungen, welche dem Zonennutzungsplan und seinem Reglement entgegenstehen
- > die Detailbebauungspläne:
 - Oberdorf, genehmigt am 26. Oktober 1993
 - Allmend I, genehmigt am 3. Juli 1996

Artikel 34 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

VI. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.

vom:

2. Angenommen vom Gemeinderat von Giffers

am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

3. Genehmigt von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

am:

Der Staatsrat, Direktor:

Anhang 1: Besondere Vorschriften für geschützten Bauten Kulturgüter

Anhang 2: Inventar der geschützten Gebäude

Anhang 3: Grenzabstände für Gehölze ausserhalb des Waldareals

Anhang 4: Bedingungen über die Übernahme von Quartierstrassen durch die Gemeinde

Anhang 5: Abkürzungen

ANHANG 1: BESONDERE VORSCHIFTEN FÜR GESCHÜTZTE BAUTEN

1. Besondere Vorschriften für die Kategorie 3

- a) Baukörper**
- a) An Anbauten oder hinzugefügten Bauteilen, die störend auf den Charakter des Gebäudes wirken, können nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Sie können weder umgebaut noch umgenutzt werden.
- b) Bestehende Bauten können unter folgenden Bedingungen massvoll vergrössert werden:
- > Die Vergrösserung entspricht einer Erweiterung in der Fläche. Aufstockungen sind nicht zulässig
 - > Die Erweiterung ist funktionell mit dem erweiterten Gebäude verbunden
 - > Die Erweiterung sollte an die Fassade anschliessen, die am wenigsten repräsentativ und am wenigsten von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Ausserdem sollte sie Rücksicht nehmen auf das Hauptgebäude und seine Beziehung zum Kontext
 - > Die Erweiterung sollte in traditionellen Formen, Materialien und Farben ausgeführt sein, die der Epoche des Hauptgebäudes entsprechen
- b) Fassaden**
- Der Fassadencharakter ist zu bewahren, betreffend Material und Farbwahl, die Anordnung Proportionen und Abmessungen der Öffnungen sowie das Verhältnis zwischen Durchbrüchen und Gesamtfläche.

Die Neugestaltung des Innern ist so zu gestalten, dass keine neuen Öffnungen nötig sind. Falls es die Bestimmung der Räume jedoch erfordert, können neue Öffnungen unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise bewilligt werden:

- > Vorhandene, jedoch zugemauerte, alte Öffnungen können geöffnet werden, sofern sie zum gegenwärtigen Charakter der Fassade passen
- > Form, Ausmasse und Proportionen der neuen Öffnungen sind bestimmt durch die herkömmliche Bautechnik und durch die für den Bau der Fassade verwendeten Materialien
- > Die Anordnung der neuen Öffnungen bleibt der bestehenden Fassadengliederung untergeordnet. Die neuen Öffnungen sollen sich in das Ensemble einfügen aber dennoch von den Originalen unterscheidbar bleiben, damit der Eingriff an der Fassade als Teil der Baugeschichte ablesbar bleibt

Alte Türen und Fenster sind so weit als möglich zu erhalten. Falls diese aber dennoch ersetzt werden müssen, sollen sie in traditionellem Material und in Formen ausgeführt werden, die zur Entstehungszeit des Gebäudes passen.

Die Instandsetzung der Fassaden muss folgenden Bedingungen entsprechen:

- > Putz, Anstrich und Farben sind in ihrer Zusammensetzung denjenigen aus der Bauzeit ähnlich
- > Die Farbgebung wird, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und dem Amt für Kulturgüter, festgelegt nach Untersuchung zum Erhaltungszustand und anhand

- c) Dächer** Die Einrichtung von Nutzflächen im Dachgeschoss (im Sinn von Art. 55 RPBR) ist nur erlaubt, wenn die Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht beeinträchtigt.

Die Dachform (Dachneigung, Auskragung und Form der Vordächer) ist zu bewahren.

Die Belichtung und Belüftung erfolgen mittels bestehender Öffnungen. Unter folgenden Bedingungen können neue Öffnungen bewilligt werden:

- a) Öffnungen sind vorrangig im Giebel anzubringen oder an freien Bereichen der Fassade unter Berücksichtigung des Fassadencharakters
- b) Falls Fassadenöffnungen nicht ausreichen, können Dachflächenfenster genehmigt werden. Diese dürfen die Masse 70/120 cm nicht überschreiten, müssen regelmässig angeordnet sein und eine Ebene mit dem Dach bilden
- c) Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, dürfen nur in traditionellen Formen unter gegebenen Voraussetzungen realisiert werden:
 - > Die Breite überschreitet nicht 110 cm
 - > Die Dachaufbauten eines Daches sind uniform
 - > Die Stärke der Wangen muss auf ein Minimum reduziert sein
 - > Das verwendete Material sollte dem Baumaterial der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen
- d) Die Summe der Flächen der Dachaufbauten darf – in der Ansicht gemessen – 1/15 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansicht wird durch eine Vertikalprojektion, parallel zur Fassade, gemessen. Die nicht frontalen Oberflächen der Dachaufbauten werden ebenfalls berücksichtigt
- e) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/4 der Länge der entsprechenden Fassade nicht überschreiten
- f) Das Anbringen von Dachflächenfenstern und Lukarnen hat keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben

- d) Konstruktive Elemente** Die Tragstruktur des Gebäudes ist zu erhalten: Mauern, Holzkonstruktionen, Balkenlagen und Dachstuhl. Falls aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden muss, hat dies im gleichen Material und in gleichen Formen zu erfolgen.

- e) Grundriss** In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen.

- f) Materialien** Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente der Fassaden oder des Dachs ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen, mit dem gleichen Material oder mit einem in der Entstehungszeit des Gebäudes üblichen Material.

2. Besondere Vorschriften für die Kategorie 2 Es gelten die Vorschriften der Kategorie 3.

- b) Elemente des Aussenschmucks** Die Elemente des Aussenschmucks sind zu erhalten, insbesondere profilierte und behauene Natursteinelemente, alte Fenster und Türen, profilierte und gesägte

Schreinerarbeiten, Schmiedeeisen, Dekorationsmalereien und Schilder.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

c) Innenausbau Die repräsentativsten Elemente der Täferungen, Decken und Fussböden sind beizubehalten. Die innere Neugestaltung ist entsprechend zu planen.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

3. Besondere Vorschriften für die Kategorie 1 Es gelten die Vorschriften der Kategorien 2 und 3.

b) Verkleidung und Innendekoration Verkleidungen und Dekorationen von Wänden, Decken und Fussböden, Wandschränke, Türen, Öfen und Cheminees, die in kunsthandswerklicher und kunsthistorischer Hinsicht von Bedeutung sind, sind zu erhalten.

Falls wegen ihres Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden müssen, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.

ANHANG 2: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN GEBÄUDE

Strasse	Geb-Nr.	Objekt	Plan Folio	Grundstück-Nr.	Verzeichniswert	Schutz-kategorie
Dorfplatz	1	Käserei	2	125	C	3
Dorfplatz	6	Wohnhaus	1	5	B	2
Dorfplatz	11	Kirche	1	1	B	2
Dorfplatz	15	Gemeindehaus	1	2	B	2
Eichholz	5	Bauernhaus	25	669	C	3
Eichholz	8	Käserei	26	676	C	3
Eichholz	20	Bauernhaus	26	679	C	3
Eichholz	30	Bauernhaus	20	597	A	1
Grabenmüli	25	Mühle	19	581	A	1
Kirchweg	26	Schulhaus	1	53	B	2
Kirchweg	30	Schulhaus	1	53	C	3
Oberdorfstrasse	18	Bauernhaus	9	319	B	2
Oberdorfstrasse	18b	Ofenhaus	9	319	C	3
Oberdorfstrasse	35b	Speicher	7	266	B	2
Oberdorfstrasse	60	Bauernhaus	8	298	C	3
Obertswilstrasse	6	Wohnhaus	2	119	C	3
Obertswilstrasse	13	Bauernhaus	2	106	C	3
Pfrundweg	5	Wohnhaus	10	42	B	3
Rossistrasse	14	Bauernhaus	10	342	B	2
Rossistrasse	14b	Speicher	10	342	B	2
Schürliweg	20	Wohnhaus	13	415	B	2

ANHANG 3: GRENZABSTÄNDE FÜR GEHÖLZE AUSSERHALB DES WALDAREALS



Gehölze ausserhalb des Waldareals

Bauabstände von Bauten und Anlagen zu bestehenden Gehölzen ausserhalb des Waldareals

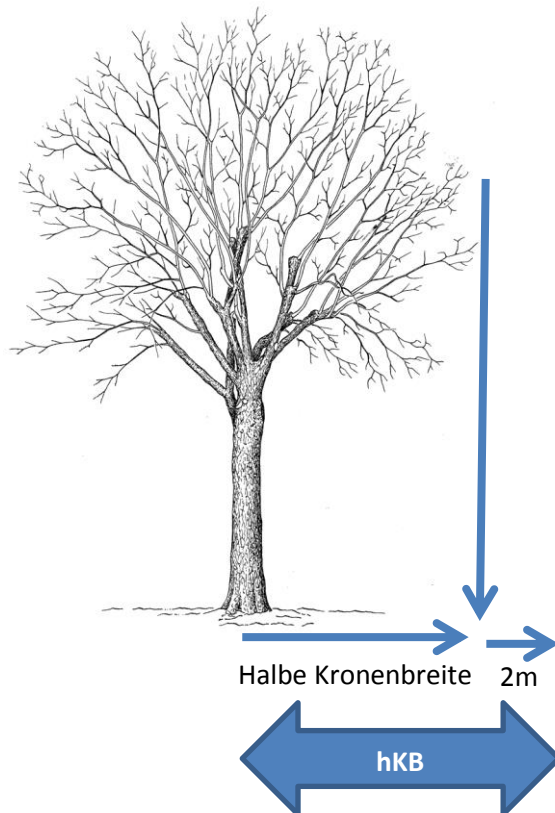
Bautyp	Bauwerk	Belag / Fundament	Heckentyp	BZ	LWZ
Aufschüttung / Abtragung / Geländeanpassung			Niederhecke	2.5 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB
Hochbauten	Ordentliche Hochbauten & Treibhäuser		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB + 5 m	20 m
	Geringfügige Hochbauten	Mit Fundament	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
		Ohne Fundament	Niederhecke	4 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	5 m	5 m
Tiefbauten	Wege, Parkplätze & andere Plätze	Versiegelt	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
		Unversiegelt	Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	5 m	15 m
			Baum	5 m	20 m
	Strasse		Niederhecke	4 m	15 m
			Hochhecke	7 m	15 m
			Baum	hKB	20 m
	Kanalisation		Niederhecke	4 m	4 m
			Hochhecke	5 m	5 m
			Baum	hKB	hKB

hKB: halber Kronenbereich = Radius der Krone + 2 m; BZ = Bauzone; LWZ = Landwirtschaftszone

Niederhecke: Hecke aus niederen Sträuchern (bis 3m hoch)

Hochhecke: Hecke mit Sträuchern und Bäumen (ab 3m hoch)

Der Bauabstand bemisst sich bei Bäumen vom Stammfuss und bei Hecken vom Stamm des äussersten Busches.



Die minimalen Bauabstände zu Gehölzen ausserhalb des Waldareals werden nach dem Bautyp und dem Zonentyp festgesetzt, und müssen eingehalten werden. Unter bestimmten Umständen kann die Gemeinde eine Abweichung vom Mindestabstand genehmigen. Formulare zum Abweichungsgesuch werden vom Amt für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals dürfen nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Die Gemeinde muss auch zur Fällung von diesen Gehölzen Stellung nehmen. Im Falle einer Beseitigung muss in Absprache mit der Gemeinde eine Kompensationsmassnahme bestimmt werden.

Link:

- › VSS Norm zum Schutz von Baumen auf Baustellen:
http://www.vss.ch/topnavigation/search/?tx_solr%5bq%5d=VSS+640+577+a&id=25&L=0
- › Agridea - Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raum: „Hecken - richtig pflanzen und pflegen“
- › Canton de Genève (nur Französisch):
 - › Nature
 - › Création de haies vives
 - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken
- › Staat Freiburg, Amt für Natur und Landschaft (ANL): Schutzmassnahmen „Baumschutz auf Baustellen“

ANHANG 4: BEDINGUNGEN FÜR DIE ÜBERNAHME VON QUARTIERSTRASSEN DURCH DIE GEMEINDE

1.0 Geltungsbereich

1.1 Zweck

Die Erfüllung aller nachfolgend beschriebenen Bedingungen ist Voraussetzung für eine mögliche Übernahme einer Erschliessungsstrasse in das Strassennetz der Gemeinde, welche durch einen privaten Bauträger erstellt wurde.

1.2 Übernahme von Quartierstrassen

Eine Quartierstrasse kann auf Antrag durch den Bauträger von der Gemeinde übernommen werden. Diese Übernahme erfolgt ausnahmslos unentgeltlich. Für eine Übernahme einer Quartierstrasse ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Dem Antrag sind sämtliche technische Dokumente, Ausführungspläne und Protokolle beizulegen.

2.0 Grundlagen

2.1 Normen und Vorschriften

Massgebend für die Planung und Bauausführung sind die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes (StrG), die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), die Normen der Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) und die Empfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU).

3.0 Technische Ausführung

3.1 Wendeplatz

Nicht durchgehende Strassen müssen mit einem Wendeplatz versehen werden. Der Wendeplatz muss den Anforderungen der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner, namentlich der VSS-Norm 640635 sowie den vorliegenden Vorschriften der Gemeinde Giffers entsprechen.

3.2 Aufbau des Strassenkörpers

Die Gemeinde verlangt ein Zweischichtsystem als Oberflächenabschluss, bestehend aus einer Tragschicht und einer Verschleisschicht. Letztere wird erst nach Abschluss der Bautätigkeit der entsprechenden Liegenschaften eingebaut. Mischbeläge sind nicht zulässig. Vorausgesetzt wird eine frostsichere Kiesfundation mit genügender Tragkraft.

3.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Quartierstrasse ist über ein Trennsystem zu entsorgen. Diese Entsorgung ist so zu realisieren, dass angrenzende Grundstücke nicht betroffen werden. Andererseits ist jeder Eigentümer für das Oberflächenwasser seines Grundstückens verantwortlich und verhindert ein Austreten in die Quartierstrasse.

3.4 Randabschlüsse

Die Quartierstrasse muss beidseitig mit Randsteinen abgeschlossen werden. Teerwülste sind nicht zulässig. Weiter muss beidseitig ein Strassenbankett von mindestens 0.75 m erstellt werden.

3.5 Beleuchtung

Die Strassenbeleuchtung muss vor der Übernahme der Strasse durch den Bauträger erstellt sein. Diese beinhaltet Kandelaberschächte und Rohrleitung mit Kabel. Die genauen Standorte sind als vermasste Angaben in den Ausführungsplänen festzuhalten.

3.7 Schnittstellen mit bestehenden Strassen

Der Bauträger ist verantwortlich für Anpassungen an bestehenden Strassen, Gehsteige und Plätze.

3.8 Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Verkehrsberuhigungsmassnahmen müssen vorgängig durch die Gemeinde und durch das zuständige kantonale Amt genehmigt werden. Diese Massnahmen müssen jedoch der VSS-Norm 640280 entsprechen.

3.9 Signalisation

Allfällige Signalisationen (Schilder und Markierungen) müssen vorgängig mit der Gemeinde koordiniert und durch das zuständige kantonale Amt genehmigt werden.

3.10 Kanalisationsspülung

Nach Fertigstellung der Quartierstrasse, respektive unmittelbar vor der Übernahme der Quartierstrasse, ist durch den Bauträger eine Kanalisationsspülung und Spiegelung mit entsprechender Protokollierung vorzunehmen.

3.11 Winterdienst

Die Quartierstrasse muss so konzipiert werden, dass der Winterdienst gewährleistet werden kann; insbesondere müssen Freiräume für die Schneemassen vorhanden sein.

4.0 Dokumentation

4.1 Ausführungspläne

Mit dem Antrag für eine Übernahme der Quartierstrasse muss der Bauträger der Gemeinde einen aktuellen Satz der Ausführungspläne der Quartierstrasse (inklusive allfälliger Gehsteige) mit sämtlichen Werkleitungen (inklusive deren Lage und Abmessungen) und technischen Einrichtungen (inklusive der Freiräume für den Winterdienst) zustellen.

5.0 Pflichten

5.1 Informationspflicht

Der Bauträger ist verpflichtet während der Projektierung der Quartierstrasse die Gemeinde laufend zu informieren.

Während der Bauphase ist die Gemeinde zu den Bausitzungen einzuladen. Dabei sind der Gemeinde die Sitzungsprotokolle zuzustellen.

Trotz Informationspflicht liegt die Verantwortung für das Bauwerk vollumfänglich beim Bauträger.

5.2 Kontrollpflicht

Bei der Erstellung der Quartierstrasse ist der Bauträger kontrollpflichtig. Betreffend Einhaltung dieser Bedingungen ist der Bauträger gegenüber der Gemeinde beweispflichtig.

A	Grenzabstand
AAFR	Amt für Archäologie
ABI	Amtsblatt
AfU	Amt für Umwelt
BNS	Büro für Naturschutz
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
EKSD	Direktion für Erziehung, Kultur und Sport
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
Fh	Fassadenhöhe
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GIS	Geographisches Informationssystem
GFZ	Geschossflächenziffer
h	Gesamthöhe
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonaler Richtplan
KGA	Amt für Kulturgüter
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
KSST	Kantonale Schiessstandkommission
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
LSV	Lärmschutzverordnung
LwA	Amt für Landwirtschaft
MTB	Mountainbike
NGK	Naturgefahrenkommission
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
OP	Ortsplanung
OQV	Öko-Qualitätsverordnung
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
SGeW	Sektion Gewässer des Tiefbauamts
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen
StrG	Strassengesetz
TBA	Tiefbauamt
USE	Übersicht über den Stand der Erschliessung
VALTRALOC	Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten
VEA	Amt für Verkehr und Energie

VGA	Amt für Vermessung und Geomatik
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei
ZNP	Zonennutzungsplan